Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

BRF Vildanden
Org nr: 769611-1686

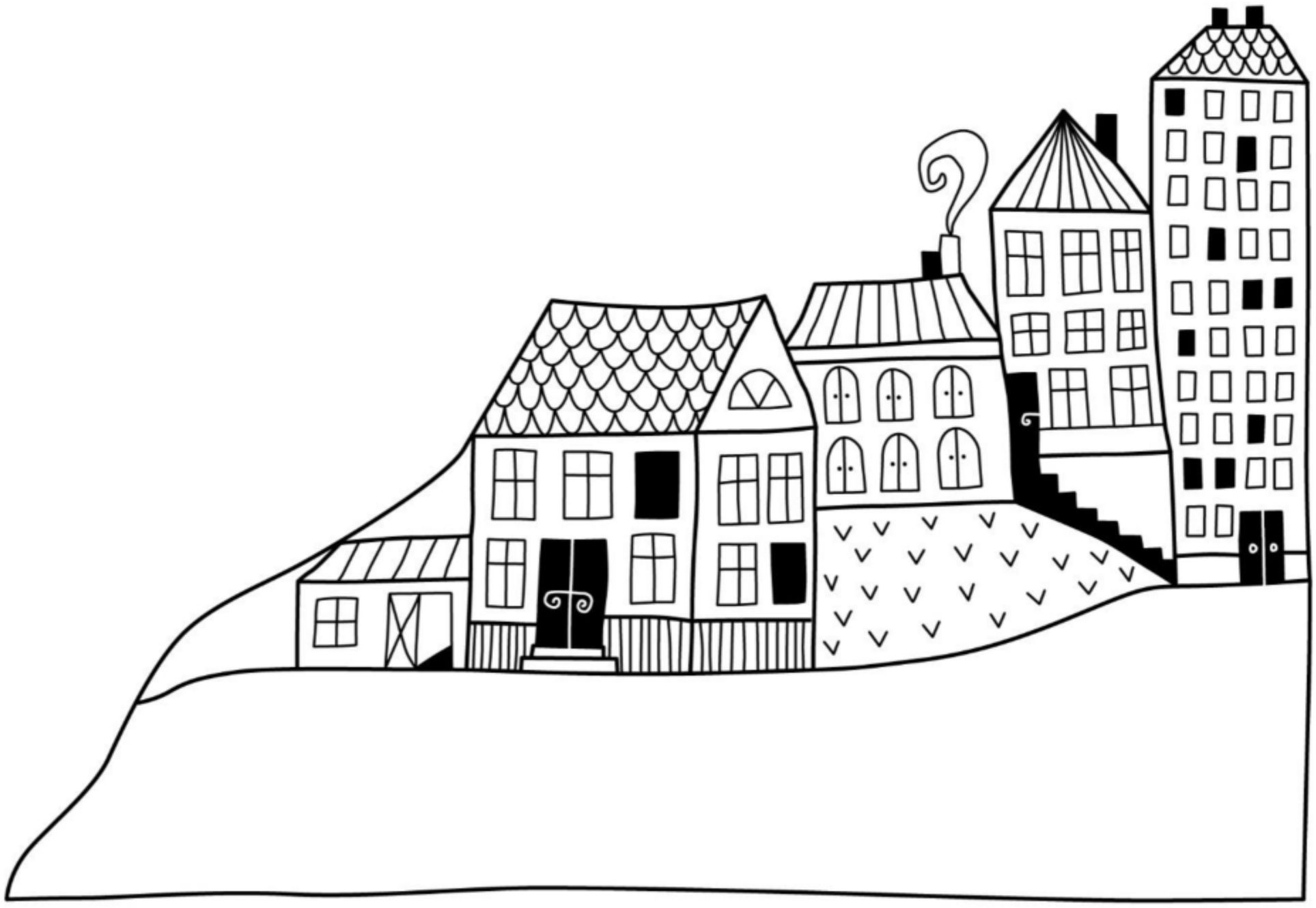


allabrf.se

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 4
Resultaträkning 9
Balansräkning 10
Noter 12

Bilagor
Nyckeltal
Styrelsens ord



allabrf.se

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Vildanden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 till 2017-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-07-20. Nuvarande stadgar registrerades 2016-11-23.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 583 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 276 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Fålhagen 14:2 i Uppsala kommun. På fastigheten finns en byggnad med 25 lägenheter uppförda. Byggnaden är uppförd 1945. Fastigheten ombildades från hyresrätt till bostadsrätt år 2004. Fastigheternas adress är Eskilsgatan i Uppsala.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

1 rum m pentry	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
6	6	5	6	1	1	25

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
3	6

Total bostadsarea:	1 356 m²
Varav hyresrätter:	66 m²

Årets taxeringsvärde	17 983 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	17 983 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
UBC	Teknisk förvaltning
Vattenfall	El/fjärrvärme
Uppsala Vatten	Vatten
Ragnsells	Återvinning

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 161 tkr och planerat underhåll för 35 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i augusti 2016 och visar på ett underhållsbehov på 244 tkr per år för de närmaste 8 åren. Avsättning för verksamhetsåret föreslås till 195 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stamrenovering	2005/2006
Nya kodlås	2005/2006
Inredning av källarlokal till bostadsrätt	2007/2008
Inredning av råvind till övervåning i etagelägenhet	2008/2012
Renovering värmesystem	2009
Renovering/energieffektivisering av fönster	2010
Byte av tvättmaskiner och torktumlare	2010
Staket	2012
Tak-, fasad- och balkongrenovering (inkl. tilläggsisolering)	2015
Säkerhetsdörrar	2015

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	10
Markytor	25

Planerat underhåll	År
Ny tvättmaskin och torkskåp	2018

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Marcus Ask	Ordförande/kassör	Stämman
Asuman Köylüoglu	Sekreterare	Stämman
Andrea Dahlkild	Ledamot	Stämman
Johan Falk	Ledamot	Stämman
Robert Åhman	Ledamot	Stämman

Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar
Päivi Kiviaho	Stämman

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Fredrik Bergman	Föreningsrevisor	Stämman, avgått 2017
Kristoffer Sundström	Föreningsrevisor	Styrelsen

Revisorssuppleanter	Utsedd av/kommentar
Ingen utsedd	Ingen utsedd av stämman

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Ingen utsedd	Ingen utsedd av stämman

Styrelsens berättelse

Vårt mål är att utveckla vårt boende och vårda fastigheten på bästa sätt - för trivsamhet och trygghet, för att kunna leva hållbart och med bästa möjliga ekonomi.

Ett antal större underhållsinvesteringar har gjorts i fastigheten de senaste åren såsom ny fasad, balkonrenovering och isolering av fastigheten vilket är positivt. Under året har vi också anlagt en cykelparkering.

Vår målsättning är att fortsätta minska belåningsgraden per kvadratmeter även nästa år och vi lägger nu om tre lån till lägre ränta samt beräknar ha en relativt sett lägre underhållskostnad under nästkommande år. Vidare kommer fokus vara på att maximera uthyrning av p-platser och utrymmen, att se över leverantörssidan ytterligare och optimera underhållsplanen.

.

Vi har gått ut till alla medlemmar för att bredda medverkan med mycket positivt gensvar. Den nya styrelsen kommer att jobba vidare med detta.

Hälsningar Styrelsen

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 38.
Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7.
Årets avgående medlemmar uppgår till 7.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 38.
Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret fem överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år tre).

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2016-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 773 kr/m²/år.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 189	1 259	1 363	1 161	1 168
Resultat efter finansiella poster	-307	-306	-1 231	312	276
Årets resultat	-307	-306	-1 231	312	276
Balansomslutning	27 831	28 475	29 025	27 416	27 287
Soliditet %	44	44	45	52	51
Likviditet %	100	117	102	431	454
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	813	813	797	797	804
Lån, kr/m²	11 041	11 541	11 698	9 630	9 760

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Fritt					
	Medlemsinsatser	Uppskrivnings-fond	Dispositions fond	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	13 735 449	22 561 588	-22 789 910	0	-583 193	-305 630
Disposition enl. årsstämmobeslut					-305 630	305 630
Reservering underhållsfond				168 000	-168 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-166 348	166 348	
Årets resultat						-306 791
Vid årets slut	**13 735 449**	**22 561 588**	**-22 789 910**	**1 652**	**-890 475**	**-306 791**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-888 823
Årets resultat	-306 791
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-168 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	166 348
Summa	**-1 197 265**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Avsättnings till underhållsfonden	-195 000
Ianspråktagande av underhållsfonden	35 076
Att balansera i ny räkning	**- 1 357 189**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

allabrf.se

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 188 609	1 192 111
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 977	67 022
Summa rörelseintäkter		**1 199 586**	**1 259 133**
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-597 840	-582 139
Övriga externa kostnader	Not 5	-56 756	-61 709
Personalkostnader	Not 6	-19 052	-15 651
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-583 001	-582 079
Summa rörelsekostnader		**-1 256 649**	**-1 241 578**
Rörelseresultat		**-57 063**	**17 555**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	0	135
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-249 728	-323 320
Summa finansiella poster		**-249 728**	**-323 185**
Resultat efter finansiella poster		**-306 791**	**-305 630**
Årets resultat		**-306 791**	**-305 630**

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	27 356 777	27 939 778
Summa materiella anläggningstillgångar		**27 356 777**	**27 939 778**
Summa anläggningstillgångar		**27 356 777**	**27 939 778**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	3 193	0
Övriga fordringar	Not 12	31 184	14 349
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	26 954	16 857
Summa kortfristiga fordringar		**61 331**	**31 206**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	412 859	503 895
Summa kassa och bank		**412 859**	**503 895**
Summa omsättningstillgångar		**474 190**	**535 101**
Summa Tillgångar		**27 830 967**	**28 474 879**

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 735 449	13 735 449
Uppskrivningsfond		22 561 588	22 561 588
Fond för yttre underhåll		1 652	0
Summa bundet eget kapital		**36 298 689**	**36 297 037**
Fritt eget kapital			
Dispositionsfond		-22 789 910	-22 789 910
Balanserat resultat		-890 475	-583 193
Årets resultat		-306 791	-305 630
Summa fritt eget kapital		**-23 987 175**	**-23 678 733**
Summa eget kapital		**12 311 514**	**12 618 304**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	15 045 772	15 397 372
Summa långfristiga skulder		**15 045 772**	**15 397 372**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	251 600	251 600
Leverantörskulder	Not 17	52 261	43 350
Övriga skulder	Not 18	15 290	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	154 530	164 253
Summa kortfristiga skulder		**473 681**	**459 203**
Summa Eget kapital och Skulder		**27 830 967**	**28 474 879**

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Standardförbättringar	Linjär	50

Mark är inte föremål för avskrivningar.

allabrf.se

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 048 301	1 048 307
Hyror, bostäder	75 826	72 613
Hyror, lokaler	25 000	16 400
Hyror, garage	23 184	23 184
Hyror, p-platser	42 075	38 640
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	-18 000	-6 000
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	0	-2 233
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-7 345	0
Rabatter	-1 631	0
Elavgifter	1 200	1 200
Summa nettoomsättning	**1 188 609**	**1 192 111**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Övriga avgifter	7 500	66 519
Övriga ersättningar	3 136	0
Fakturerade kostnader	360	540
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-19	-37
Summa övriga rörelseintäkter	**10 977**	**67 022**

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Underhåll	-35 076	-166 398
Reparationer	-161 441	-18 010
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-34 705	-33 530
Försäkringspremier	-12 923	-10 087
Obligatoriska besiktningar	-22 831	-15 000
Snö- och halkbekämpning	-875	-1 750
Förbrukningsinventarier	-10 808	-507
Vatten	-39 406	-43 870
Fastighetsel	-27 055	-30 419
Uppvärmning	-173 955	-186 104
Sophantering och återvinning	-24 827	-24 837
Förvaltningsarvode drift	-53 939	-51 627
Summa driftkostnader	**-597 840**	**-582 139**

allabrf.se

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Förvaltningsarvode administration	-42 120	-40 545
Övriga förvaltningskostnader	-4 430	-11 826
Kreditupplysningar	-225	-675
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 584	0
Representation	-3 450	0
Kontorsmateriel	-2 026	-1 350
Konsultarvoden	0	-7 313
Bankkostnader	-146	0
Övriga externa kostnader	-775	0
Summa övriga externa kostnader	**-56 756**	**-61 709**

Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Styrelsearvoden	-11 998	-12 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 500	0
Sociala kostnader	-4 554	-3 651
Summa personalkostnader	**-19 052**	**-15 651**

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Avskrivning Byggnader	-516 313	-515 391
Avskrivningar tillkommande utgifter	-66 688	-66 688
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-583 001**	**-582 079**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	12
Övriga ränteintäkter	0	123
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**0**	**135**

allabrf.se

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-249 728	-323 320
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**-249 728**	**-323 320**

allabrf.se

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Byggnader	25 944 734	25 944 734
Tillkommande utgifter	3 334 400	3 334 400
	29 279 134	**29 279 134**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**29 279 134**	**29 279 134**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 205 980	-690 589
Tillkommande utgifter	-133 376	-66 688
	- 1 339 356	**- 757 277**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-516 313	-515 391
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-66 688	-66 688
	- 583 001	**- 582 079**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**- 1 922 357**	**- 1 339 356**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**27 356 777**	**27 935 778**
Varav		
Byggnader	24 222 441	24 734 754
Tillkommande utgifter	3 134 336	3 201 024
Taxeringsvärden		
Byggnader	9 904 000	9 904 000
Mark	8 079 000	8 079 000
Totalt taxeringsvärde	**17 983 000**	**17 983 000**

Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	3 193	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**3 193**	**0**

allabrf.se

Not 12 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattefordringar	12 540	13 715
Skattekonto	18 644	634
Summa övriga fordringar	**31 184**	**14 349**

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	12 444	11 791
Förutbetalt förvaltningsarvode	9 591	0
Förutbetald vattenavgift	3 501	3 648
Förutbetald renhållning	1 418	1 418
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**26 954**	**16 857**

Not 14 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Handkassa	35 293	5 293
Transaktionskonto	377 566	498 602
Summa kassa och bank	**412 859**	**503 895**

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	15 297 372	15 648 972
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-251 600	-251 600
Långfristig skuld vid årets slut	**15 045 772**	**15 397 372**

Långivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,05 %	2018-06-01	2 944 500,00	0,00	37 000,00	2 907 500,00
STADSHYPOTEK	1,05 %	2018-06-01	3 790 000,00	0,00	37 900,00	3 752 100,00
STADSHYPOTEK	1,05%	2018-06-07	3 753 900,00	0,00	138 700,00	3 615 200,00
STADSHYPOTEK	2,25%	2020-10-30	3 392 500,00	0,00	138 000,00	3 254 500,00
STADSHYPOTEK	3,16%	2023-01-30	1 768 072,00	0,00	0,00	1 768 072,00
Summa			**15 648 972,00**	**0,00**	**351 600,00**	**15 297 372,00**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 251.600,00 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1.006.400,00 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 14.039.372,00 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

allabrf.se

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	251 600	251 600
Summa övriga skulder till kreditinstitut	**251 600**	**251 600**

Not 17 Leverantörsskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Leverantörskulder	52 261	43 350
Summa leverantörsskulder	**52 261**	**43 350**

Not 18 Skatteskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	0	-31 075
Debiterad preliminärskatt	0	31 075

Not 19 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Avräkning hyror och avgifter	15 290	0
Summa övriga skulder	**15 290**	**0**

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna sociala avgifter	4 000	4 000
Upplupna räntekostnader	20 672	21 811
Upplupna elkostnader	2 500	2 444
Upplupna värmekostnader	23 071	22 778
Upplupna styrelsearvoden	12 000	12 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	92 288	101 219
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**154 530**	**164 253**

Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	16 714 000	16 714 000

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Marcus Ask

Asuman Köylüoglu

Andrea Dahlkild

Johan Falk

Robert Åhman

Min revisionsberättelse har lämnats den /

Kristoffer Sundström
Föreningsrevisor

allabrf.se